

**UTBYGGINGSAVTALE**  
mellom  
**UTBYGGER INNENFOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA**  
(heretter benevnt som "utbygger")  
og  
**ØYER KOMMUNE** (heretter benevnt som "kommunen") **Org. nr 961381185**

## 1. Avtalens grunnlag og formål

Avtalen gjelder gjennomføringen av reguleringsplanen for Steintjønnlia - Ilsetra i henhold til plankart og planbestemmelser vedtatt den 31.10.2013 i KST-sak nr. 62/13.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i vedtak etter plan- og bygningslovens § 64a fattet 30.11.2006 i KST-sak nr. 0075/06 og Utbyggingsprogram for Øyer sør vedtatt 25.9.2008 i KST-sak nr. 0059/08.

Avtalen presiserer de krav som Øyer kommune forutsetter ovenfor utbygger for gjennomføringen av ovenfor nevnte reguleringsplan. Avtalen har også til formål å fordele og klargjøre ansvars- og rettighetsforhold mellom partene under utbyggingen og for overtakelse av ferdigstilte anlegg.

## 2. Eier og rettighetsforhold

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve og sikre de privatrettslige rettigheter som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen både innenfor og utenfor planområdet. I de tilfeller det er nødvendig skal det også sikres kommunale rettigheter for atkomst, rett til å ha ledninger og andre VA-anlegg på privat grunn, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike innretninger. Det er en forutsetning for kommunal overtakelse at det er sikret rettsvern for slike rettigheter for veg og VA-anlegg.

## 3. Utbyggers ansvar og bidrag

Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenører, drift i byggeperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av den private utbyggingen. Utbygger står selv fritt til å velge entreprenør og entrepriseform, under forutsetning av entreprenør har sentral eller lokal godkjenning.

Utbygger er ansvarlig for finansiering av all infrastruktur som er nødvendig for gjennomføringen innen planområdet, og skal videre betale en forholdsmessig andel av den belastningen utbyggingen medfører utenfor planområdet.

### 3.1. Utbyggers ansvar innen planområdet:

- a. All privat utbygging som gjelder fremføring av vei, vann og avløp fram til og gjennom planområdet samt evt. omlegging av eksisterende hovedledningsnett. Herunder håndtering av overvann og etablering av brannhydranter i henhold til godkjent plan for vann og avløp. Alle krav i plan- og bygningslovens bestemmelser for plikt til opparbeidelse av veg, vann og avløp gjøres gjeldende som del av utbyggingsavtalen og må foreligge før det blir gitt bygge- eller deletillatelse.

- b. Framføring av el- og telekabler og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for plangjennomføring må foreligge før det blir gitt bygge- eller deletillatelse.
- c. Utbygger har ansvaret for all vei- og adresseskilting innen planområdet.
- d. Opparbeidelse av ski-/ skiløyper og turveier som er nødvendige for trafiksikkerheten innen planområdet, samt etablering av trafiksikre krysningspunkt. Før utbygging skal turstier og skiløyper etableres tilsvarende dagens standard og fremkommelighet. Skiløypene skal dimensjoneres for maskiner minimum dagens størrelse, og skiløyper skal ikke være i konflikt med byggeområder eller legges til områder som er ment brøytet/fellesområder for eksempel i front av forretning.

### 3.2. Utbyggers forholdsmessige bidragsplikt utenfor planområdet:

- a. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av planfri kryssing av Hundersetervegen. Planfri kryssing skal være slutført/bygget før utbygging av nye byggeområder Fr 1-2, F4 og F01 (tidligere benevnt T4a og T4b i kommunedelplan for Øyer sør vedtatt 31.5.2007) kan settes i gang. Planfri kryssing av Hundersetervegen skal bygges mellom planlagt bussholdeplass og Ilsetra, alternativt kan den bygges nærmere Pellestova i tilknytning til kryssing/omlegging av dagens skiløyper dersom kommunen, vegeier og ansvarlige for skiløyper anser at dette er mer hensiktsmessig.

Planfri kryssing mellom skiløype Gaiastova/Pellestova og Nysetervegen skal være etablert før det kan tillates vinterbrøyting for gjennomkjøring i Nysetervegen.

- b. Utbygger er ansvarlig for å betale en forholdsmessig andel av den belastningen utbyggingen medfører for atkomstveien som ligger utenfor planområdet jfr. utredninger og analyse i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør. Vegstrekningen fra Bjørgekrysset og opp langs nedre del av Hundersetervegen, forbi avsatte utbyggingsarealer må utbedres med gang- og sykkelveg eller sentrumsringen. Strekingen fremgår i henhold til vedlegg 1 i utbyggingsprogrammet. I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er dette tiltaket definert som nødvendig for gjennomføring av utbygging av blant annet T4a og T4 b.

Den forholdsmessige andelen gjelder for områdene Fr1, Fr 2 og FO1er kalkulert til kroner 20 000.- kr pr. fritidsleilighet, 30 000 kr pr fritidsbolig (hytte), næringsareal 150 kr pr m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og den andelsmessige delen for området er beregnet ut fra det totale utbyggingspotensialet tilknyttet nærliggende planområder, gitt i utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

Kommunen skal stå for gjennomføringen av utbedringstiltaket og skal bidra med sin forholdsmessige andel til utbedringen av vegstrekningen, tilsvarende 50 % av kostnadene.

- c. Den forholdsmessige andel nevnt i pkt. b. pr. tomt/ fritidsleilighet skal innbetales til sperret konto i forbindelse med tomtesalg

- d. Når minst 50 % av tomtene innen områdene Fr 1-2 og FO1 er solgt, kan kommunen kreve at arbeidene nevnt i punkt 3.2 c igangsatt og fullført. Samlet sum for finansiering av tiltakene, kan da kreves utløst av kommunen.
- e. Resterende finansiering av gang- sykkelvei langs Hundersetervegen skal skje via utbyggingsavtaler for de øvrige utbyggingsarealene i området, nevnt i utbyggingsprogrammet.
- f. Det kan søkes tilskudd fra andre parter til delfinansiering av prosjektene nevnt i pkt. a og b. Dersom sluttregnskapet viser at kostnadene pr. tomt som har krav på seg om deltakelse, blir mindre enn kalkulert beløp, tilbakeføres overskytende innbetaling. Evt. behov for presiseringer kan reguleres i avtale vedrørende sperret konto jfr. pkt 3.2.d.

#### **4. Tekniske krav til VA-anlegg og vegger**

##### **4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat kjøreveg og annen veggrunn**

Privat veg i reguleringsplanområdet skal opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan og i en tilfredsstillende standard og etter gjeldende normer og utføres i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 - Veg og gateutforming.

Vegen skal ha nødvendige stikkrenner, og vegen skal om nødvendig tilrettelegge for flomsikringstiltak.

##### **4.2 VA-anlegg**

All prosjektering og utførelse av VA- anlegg skal skje i tråd med Øyer kommunes VA- norm. Plandokumentasjon skal være iht. VA-normens bestemmelser og skal godkjennes av Øyer kommune før det gis igangsettelsestillatelse.

Øyer kommune overtar vederlagsfritt etter ferdigstilling, hovedledningsnett inkl. tekniske installasjoner som pumpestasjoner etc. for fremtidig drift og vedlikehold.

#### **5. Refusjon av mva. via kommunal overtakelse.**

Etter at VA-anlegget er overtatt forplikter Øyer kommune seg til å refundere mva. i henhold til de til enhver tid gjeldende regler etter merverdiavgiftslovgivningen. Pr dato gjelder refusjon av all inngående mva. dersom anlegget overtas og driftes i merverdiavgiftspliktig sammenheng. Refusjon utbetales over en periode på 10 år. Egen avtale må inngås ved overtakelse av anlegget. Utbygger må dokumentere påløpte kostnader, herav mva.

#### **6. Varighet og reforhandling av avtalen**

Avtalen gjelder helt frem til alle forhold som avtalen omhandler er oppfylt eller reforhandlet. Dette omfatter all opparbeidelse av beskrevne innretninger og tiltak, også overtakelse av de tekniske anlegg som skal overtas av kommunen i henhold til egen avtale, samt at alle bidrag er oppfylt og betalt i henhold til punkt 3.2.

Dersom utbygger selger eller på annen måte overdrar deler av eiendom eller prosjekt som hjemles av denne avtalen, står utbygger fremdeles ansvarlig for gjennomføringen av de avtalefestede forholdene i

avtalen. Overdragelse av utbyggers rettigheter og forpliktelser etter avtalen til ny utbygger skal godkjennes av Øyer kommune, og avtralesfestes som en ny utbyggingsavtale for politisk behandling.

Øyer kommune skal sammen med vurdering av 5-års fristen for reguleringsplanen, ta avtalen opp til ny revisjon samtidig.

Dersom utbygger innfrir alle sine økonomiske forpliktelser i henhold til pkt. 3.2 og like vel ikke mulig å gjennomføre avtalen i sin helhet gir dette utbygger rett til å reforhandle avtalen.

Alle endringer av avtalen skal behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser for saksbehandling av utbyggingsavtaler.

Denne avtalen foreligger i 2 likelydende eksemplarer, der hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Øyer kommune

Utbygger innenfor Steintjønnlia - Ilsetra planområde

---

Mari Botterud

---

Øyer Invest AS